

## ОТЧЕТ ревизора ТСЖ "ЗОРГЕ 6" за 2019 год

Ревизор: Лукашенкова О.П.

Дата: 28 мая 2021 года

г. Москва

Ревизор Товарищества собственников жилья "ЗОРГЕ 6" (далее—ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2019г. по 31 декабря 2019г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 г. и размерах обязательных платежей.

В ходе проверки рассматривались:

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- выписка банка ВТБ по расчетному счету ТСЖ;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей, договоры подряда на выполнение работ и услуг;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Численность членов ТСЖ на 31.12.2019 г составила 263 чел. согласно реестру. Состав Правления ТСЖ, утвержденный решением общего собрания собственников помещений, протокол от 07.06.2017 г :

Даренская Маргарита Николаевна  
Сироткин Борис Алексеевич  
Смурова Татьяна Александровна  
Тимофеева Ирина Владимировна  
Чернюк Эльза Васильевна - председатель

Решения правления по деятельности ТСЖ оформлялись протоколами.

Бухгалтерский учет ТСЖ ведется специализированной организация ООО "Центр обслуживания бизнеса" по договору, по упрощенной системе налогообложения и бухгалтерского учета. Начисление платежей собственникам, учет поступлений денежных средств и формирование платежных квитанций ТСЖ осуществляет в сертифицированной программе "Домовладелец".

При расчете платежей собственникам за жилищные и коммунальные услуги применялись тарифы и цены Правительства Москвы, в соответствии с Постановлениями №1497-ПП от 04.12.2018 .

Проверка показала, что произведенные расходы по статье «Содержание и текущий ремонт общего имущества» обоснованы и подтверждены первичными документами. Нецелевого использования средств не выявлено.

Работы по техническому обслуживанию дома и аварийному ремонту оформлялись как договорами с юридическими лицами и ИП, так и договорами подряда с физическими лицами. Всего 15 человек оформлялись по договорам подряда, из них 3 чел МОП, 3

технических специалиста, другие осуществляли юридические, бухгалтерские и др. управленческие услуги.

Налоги на доходы физических лиц уплачены в полном объеме.

Жителям, имеющим право на льготы по ЖКУ, последние предоставлялись в установленном порядке. Соответствующие выпадающие доходы оформлялись в ГЦЖС и затем поступали на расчетный счет ТСЖ.

Начисления собственникам за холодную и горячую воду и канализацию производились по показаниям индивидуальных приборов учета или по нормативам при их отсутствии. Начисления жителям за отопление рассчитывались исходя из среднемесячного объема тепловой энергии за предыдущий год.

Оплата Мосводоканалу за холодное водоснабжение и водоотведение осуществлялась на основании выставленных счетов по общедомовым приборам учета.

Платежи за тепловую энергию МОЭКу были рассчитаны и перечислены поставщику по данным общедомового прибора учета тепловой энергии и действующим тарифам и подлежат уточнению по окончании судебных процессов.

Взысканная по арбитражному суду с ПАО МОЭК сумма за недогрев горячей воды за 2016-2018 годы в размере 3,2 млн. руб. подлежит возвращению жителям .

### **Движение по расчетному счету ТСЖ за 2019 год (руб.):**

<u>Поступило в оплату за ЖКУ</u>	<b>21 827 669</b>
в том числе:	
платежи жителей	13 859 378
платежи собств-в и арендаторов нежилых помещений	2 492 287
выпадающие доходы (льготы ГЦЖС)	2 264 140
взыскано с МОЭК по суду	3 182 863
др. взыскания с юр.лиц	29 000
<u>Израсходовано</u>	<b>18 714 387</b>
в том числе:	
а) на оплату поставщикам ресурсов:	8 215 244
АО Мосводоканал	1 346 742
ПАО МОЭК за отопление	4 066 776
ПАО МОЭК за гор.воду	2 512 158
АО Мосэнергосбыт (за эл.энергию для ОДН)	289 568
б) на эксплуатацию и ремонт общего имущества	10 499 143
в т. ч. на экспл. и текущий ремонт	5 635 303
на капитальный ремонт	4 863 840
<u>Превышение доходов на расходами</u>	<b>3 113 282</b>



Фонд капитального ремонта аккумулируется на спецсчете ТСЖ с 01.07.2015 г. На 31.12.2018 сумма средств для капитального ремонта составила 11 377 967,84 руб., что подтверждено выпиской с расчетного счета. За 2019 г. поступило в оплату 4 203 078,83 руб., в том числе задолженность Департамента городского имущества. На конец года ФКР составил 15 581 046,67 руб. При начислении собственникам применялись ставки, утвержденные Правительством Москвы (постановление №833-ПП от 29.12.2014 и №1498-ПП от 04.12.2018). Фактические расходы из ФКР не производились.

Задолженность собственников и пользователей жилых помещений в доме составила на конец отчетного периода 1 847 635 руб. Наиболее крупные суммы долга представлены в следующей таблице. Судебные дела в 2019 г. о взыскании задолженности с собственников жилых помещений не открывались.

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	4	С 2017 года	71 934,36	Претензия	Досудебн. процедура
2	38	С 2018 года	144 809,77	Претензия	Досудебн. процедура
3	59	С 2019 года	40 440,48	Претензия	Досудебн. процедура
4	111	С 2019 года	37 588,81	Претензия	Досудебн. процедура
5	121	С 2018 года	135 310,81	Претензия	Досудебн. процедура
6	126	С 2019 года	24 335,55	Претензия	Досудебн. процедура
7	209	С 2019 года	111 562,24	Претензия	Досудебн. процедура
8	217	С 2018 года	194 114,05	Претензия	Досудебн. процедура
9	228	С 2018 года	117 602,71	Претензия	Досудебн. процедура
10	238	С 2018 года	112 152,52	Претензия	Досудебн. процедура
	<b>Общая сумма</b>		<b>989 851,30</b>		

#### Судебные производства в 2019 г.:

№ пп	№ Дела	Стороны дела	Стадия процесса	Дата	Сумма взыскания по иску
1	Дело №А40-107492/16	Иск к ГБУ "Жилищник"	Взыскание судебных издержек	02.03.2019	29 000
2	№ А40-236714/18-127-1782	Иск ПАО "МОЭК" к ТСЖ, встречный иск к ПАО "МОЭК"	Встречный иск ТСЖ к ПАО "МОЭК" удовлетворен	30.05.2019	3 182 864
3	№ А40-136645/19-16-1085	Иск ДГИ к ООО "Гера", ТСЖ - третье лицо	ДГИ в иске отказано, удовлетворен встречный иск ООО "Гера"	29.10.2019	
4	№ А40-71020/18-23-514	Иск к ДГИ по ОИ	Иск удовлетворен полностью	20.06.2019	
5	№ А40-121753/18-79-1457	Иск к Мосжилинспекции	Дело завершено, иск выигран	13.03.2019	
6	Дело № А40-268057/18	Иск к ПАО "МОЭК" об истребовании имущества	Дело в стадии рассмотрения	12.11.2018	
7	Дело № А40-268061/18	Иск к ПАО "МОЭК" и ГБУ "ЕИРЦ" об истребовании имущества	Дело в стадии рассмотрения	12.11.2018	
8	№А40-317597/18-149-3323	Иск к Мосжилинспекции	Дело завершено, иск выигран	24.05.2019	
9	Дело № А40-139309/19	Иск ПАО "МОЭК" к ТСЖ	Дело в стадии рассмотрения	01.07.2019	

## **Выводы.**

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период осуществлялась в рамках решений общего собрания собственников и членов ТСЖ, решений правления и не противоречила законодательству РФ и Уставу ТСЖ. Бухгалтерский и налоговый учет велись в соответствии с законодательством РФ и нормативными актами. Нецелевое расходование средств не выявлено. ТСЖ активно и успешно принимало меры к взысканию задолженности с контрагентов в пользу собственников дома.

## **Рекомендации.**

Правлению ТСЖ продолжить взыскание задолженности, в том числе с собственников жилых помещений.

Правлению обеспечить ведение поквартирного реестра платежей по капитальному ремонту с целью выявления и взыскания задолженности по капитальному ремонту.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, правлению произвести перерасчет платы за отопление и ГВС на лицевые счета собственников после завершения судебных дел с МОЭК и уточнения фактических расходов за тепловую энергию.

ревизор Лукашенко О.П.  
28 мая 2021 г.

